

PLU approuvé le 21 décembre 2016

Modification N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2019

Modification N°2 du PLU approuvée le 27 juillet 2021

# 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**MODIFICATION N°2**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



Plan Local d'Urbanisme  
**PLU Beaucaire**



# TABLE DES MATIERES

---

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>4</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BEAUCAIRE</b>	<b>5</b>
<b>Principes d'aménagement retenus dans les orientations sectorielles</b>	<b>6</b>
<b>DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP</b>	<b>7</b>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>9</b>
1. Site de projet : Sud Gaudon	10
1.1. Localisation et caractéristiques	10
1.2. Enjeux / Objectifs	10
1.3. Principe d'aménagement	11
2. Site de projet : Sud Farciennes	15
2.1. Localisation et caractéristiques	15
2.2. Enjeux / Objectifs	15
2.3. Principe d'aménagement	16
3. Site de projet : Sud Canal	19
3.1. Localisation et caractéristiques	19
3.2. Enjeux / Objectifs	19
3.3. Principe d'aménagement	20



# PREAMBULE

---



## PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles.*

### OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

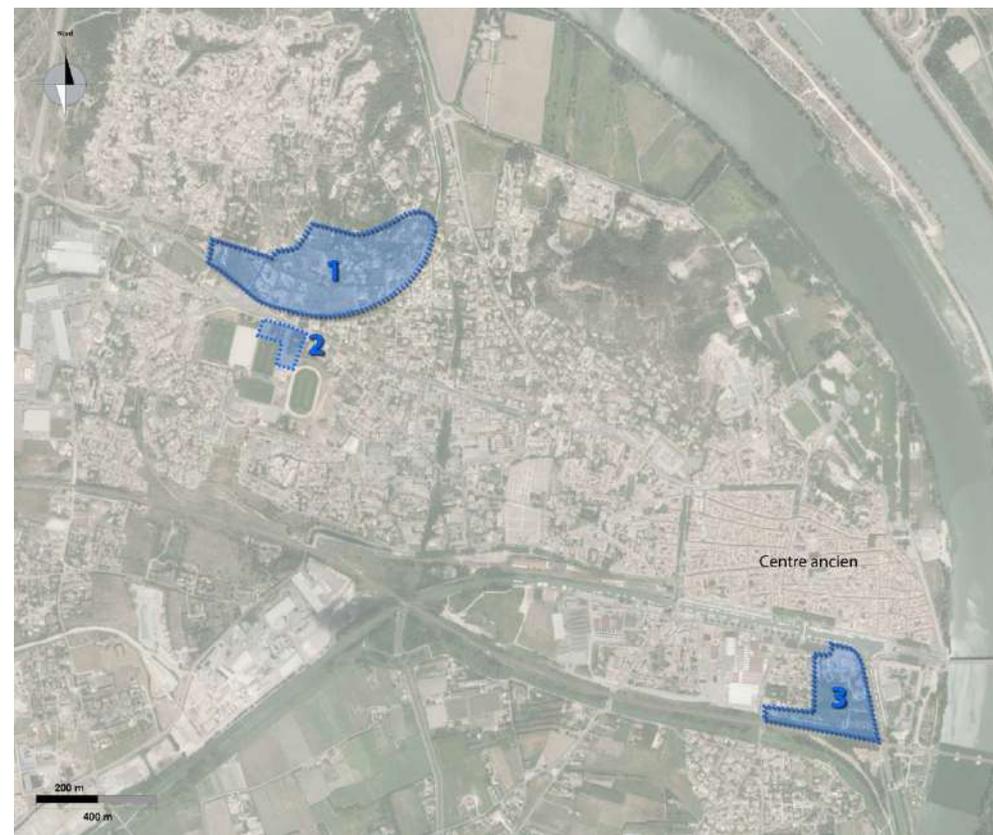
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE BEAUCAIRE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Beaucaire concernent trois secteurs à dominante résidentielle situés :

- au nord-ouest de la commune :
  - o OAP Sud Gaudon (1) ;
  - o OAP Sud Farciennes (2) ;
- au sud du centre-ancien :
  - o OAP Sud Canal.



Localisation des sites d'OAP de la commune de Beaucaire





# PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

---



## DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

- **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense un parc de logements globalement équilibré entre logements individuels purs, groupés et collectifs. Néanmoins un pic de croissance des logements individuels purs est observé depuis ces dernières années par la création de lotissements pavillonnaires conduisant à une sur-consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres publics deviennent majoritaires.

- **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de conserver un équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **Favoriser le bioclimatisme**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.



▪ **Gérer les eaux de ruissellement**

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

▪ **Gérer le risque inondation**

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

▪ **Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre**

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.





# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

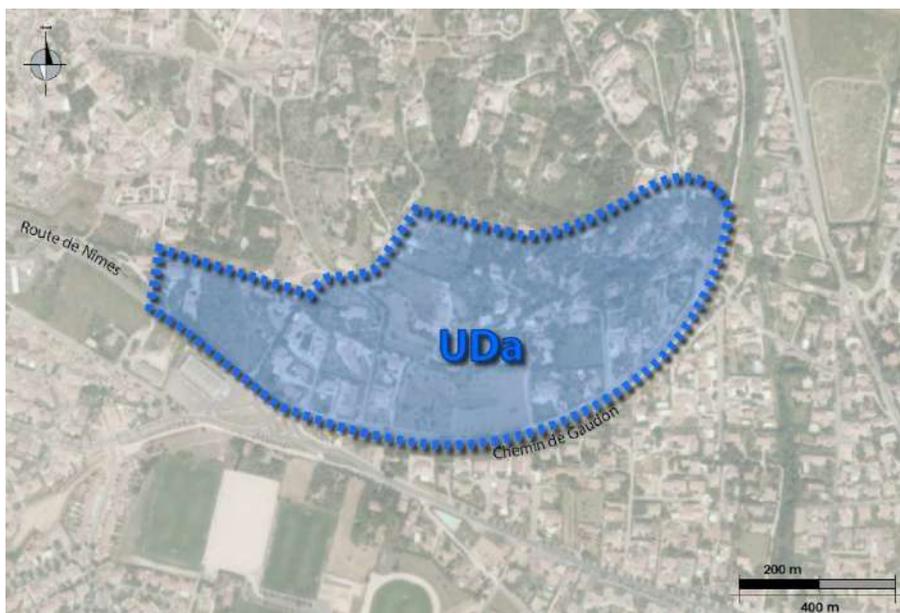


# 1. SITE DE PROJET : SUD GAUDON

## 1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Au nord du chemin de Gaudon, et à l'est de la route de Nîmes, l'OAP Sud Gaudon est identifiée en zone UDa au PLU.

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.



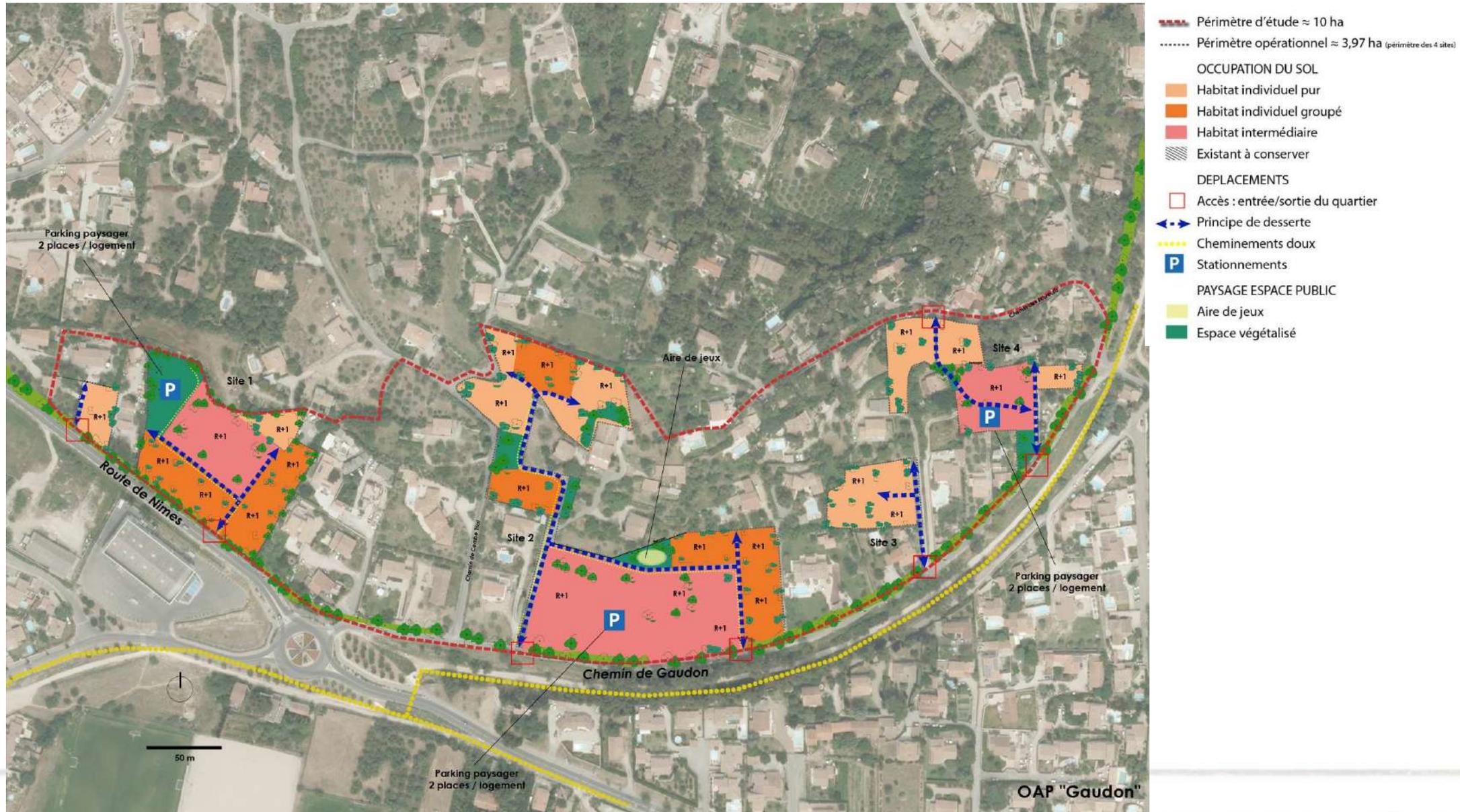
## 1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site de Gaudon regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le parc de logements de la commune au cœur du tissu urbanisé existant :
  - dans le respect de la morphologie actuelle du quartier ;
  - en permettant une diversification de la typologie des logements.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier, et notamment à sa proximité avec le massif boisé (limiter les hauteurs des constructions).



### 1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront principalement par le chemin de Gaudon. Le chemin des Ecureuils permettra également d'accéder à une partie du projet.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différentes parcelles.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce aux arrêts 23 et 24 de la navette communale « DRAC »



### Desserte des Réseaux

Dans le quartier dit de Gaudon, les habitations ne sont pas reliées au réseau d'assainissement collectif. Néanmoins, un projet d'extension du réseau est prévu au sud de Gaudon, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Le quartier bénéficie d'une liaison douce existante au sud du chemin de Gaudon.

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation et les espaces de stationnement.

## BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée au minimum :

- sur le site 1 : d'une offre d'habitat individuel pur en R+1, d'environ 3 logements, d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'une dizaine de logements et d'une offre d'habitat intermédiaire en R+1 d'environ 15 logements ;
- sur le site 2 : d'une offre d'habitat individuel pur en R+1, de moins de 5 logements, d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'environ 15 logements et d'une offre d'habitat intermédiaire en R+1 d'environ 50 logements ;
- sur le site 3 : d'une offre d'habitat individuel pur en R+1, de moins de 5 logements ;
- sur le site 4 : d'une offre d'habitat individuel pur en R+1, d'environ 5 logements, d'une offre d'habitat collectif en R+1 d'environ 15 logements.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue sur l'ensemble des 4 sites est d'environ 30 logements/ha (sans existant).

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 120 logements.

## MIXITE SOCIALE

Ce secteur n'est pas concerné par un pourcentage de mixité sociale.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### Risques

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant. Les logements intermédiaires situés au centre de l'OAP bénéficieront d'un espace vert central de type aire de jeux.

Afin de s'intégrer pleinement à la morphologie urbaine voisine et au paysage environnant, la hauteur de l'ensemble des constructions sera limitée au R+1.

### Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### Patrimoine

Les habitations existantes devront être conservées.



## 2. SITE DE PROJET : SUD FARCIENNES

### 2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisée au sud de l'avenue de Farcienes, l'OAP du même nom est identifiée en zone UC au PLU.

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.



### 2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Le site de Farcienes regroupe différents enjeux/objectifs en lien avec l'objectif communal de développer le parc de logements au cœur du tissu urbanisé existant :

- densifier les espaces disponibles au cœur de l'axe d'intensité urbaine défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- valoriser l'avenue de Farcienes comme axe urbain fort de Beaucaire : permettre une intensification urbaine sur ce secteur ;
- favoriser la création de quartiers mixtes (habitat, équipements, etc.).



### 2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

L'accès au quartier se fera par un nouvel accès situé au sud-est du site (en lien avec le principe de desserte du projet « stades Farciennes »).

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun (navette « DRAC ») grâce notamment à l'arrêt 23 située chemin clapas de Cornut.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles au niveau de l'avenue de Farciennes, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Le quartier bénéficie de deux liaisons douces existantes au sud du chemin de Gaudon et au nord du projet. Depuis ces accès piétons, de nouveaux cheminements doux seront aménagés, notamment en cœur de quartier.

## BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement enterré sur deux niveaux pour l'habitat intermédiaire et collectif (2 places par logement) ;
- du stationnement à la parcelle pour l'habitat groupé.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1, d'un minimum d'environ 10 logements ;
- d'une offre d'habitat intermédiaire en R+2, d'un minimum d'environ 25 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif en R+2/R+3 d'un minimum d'environ 70 logements.

Densité moyenne : ≈ 90 logements/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 115 logements.

## MIXITE SOCIALE

Un minimum d'environ 80% des logements collectifs et intermédiaires seront réservés aux logements locatifs sociaux.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

### Risques

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant permettant de qualifier l'avenue de Farciennes en véritable axe urbain. Les logements situés à l'ouest de l'OAP devront assurer un alignement bâti à la voie.

Afin de structurer l'avenue de Farciennes et de conserver la forme urbaine présente le long de cette voie, les hauteurs varieront au nord de l'OAP entre le R+2 et le R+3. Les logements du sud seront limités au R+1 pour correspondre au tissu urbain qui l'entoure.

### Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Afin de créer un véritable cœur de vie au sein de ce nouveau quartier, une placette centrale et une aire de jeux seront aménagées au centre des logements collectifs.

### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### Patrimoine

Les aménagements devront s'accorder avec :

- le projet, actuellement en cours de réalisation, situé à l'ouest de l'OAP ;
- le future projet situé à l'ouest : « stades Farciennes ».



## 3. SITE DE PROJET : SUD CANAL

### 3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Au sud du quai de la Paix, et à l'ouest du quai de l'Ecluse, l'OAP Sud Canal est identifiée en zone UBb au PLU.

Le site est soumis au risque d'inondation, il est localisé en zone bleue au PPRI.

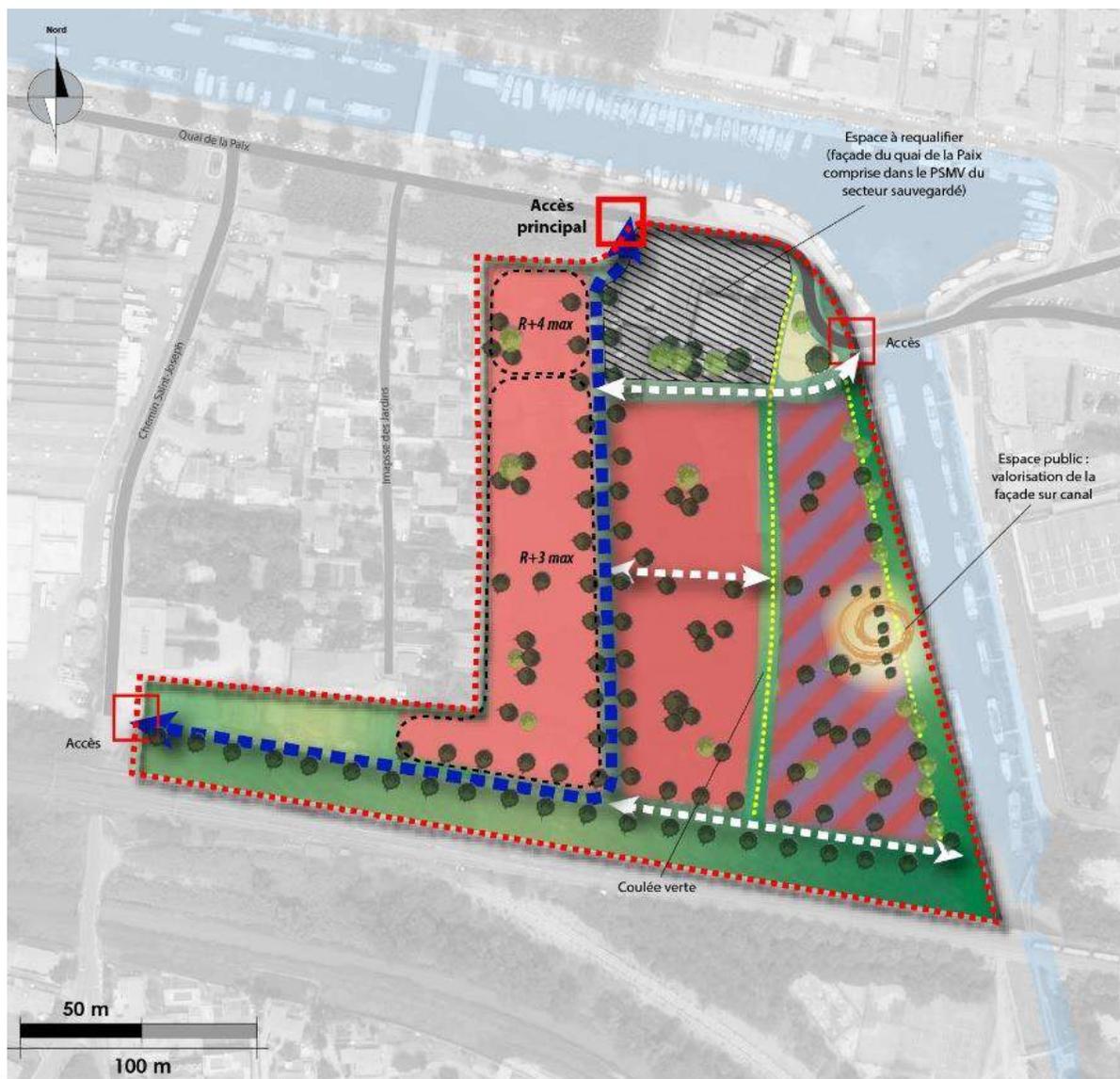


### 3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

En lien avec l'objectif de renouvellement de la ville, le site Sud Canal regroupe différents enjeux/objectifs :

- mobiliser le potentiel mutable au sud du canal ;
- densifier les espaces disponibles au cœur du tissu urbanisé existant ;
- valoriser les voies d'eau et leurs abords.

### 3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



- ..... Périmètre du site ≈ 5,69 ha
- ..... Périmètre opérationnel ≈ 4 ha (hors existant à conserver)
- OCCUPATION DU SOL**
- Habitat collectif
- Habitat collectif / hôtellerie et activités en interface avec l'espace public à créer
- Existant à préserver
- DEPLACEMENTS**
- Accès : entrée/sortie du quartier
- Principe de desserte : voies principales
- Principe de desserte : voies secondaires
- Cheminements doux
- PAYSAGE ESPACE PUBLIC**
- Espace public
- Espace végétalisé (zone tampon)



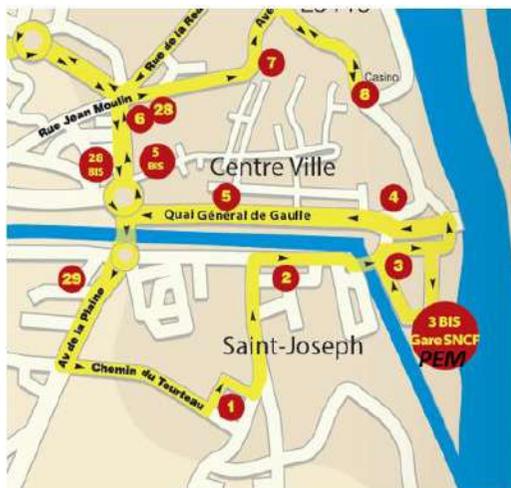
## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront principalement par le quai de la Paix et le chemin Saint-Joseph.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera localisé à proximité du Pôle d'échange multimodal de la gare et sera accessible en transport en commun (navette « Le DRAC ») grâce notamment aux arrêts de bus 2 et 3.



### Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles au niveau de la rue du Persil, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur. Cette dernière est toutefois conditionnée au renforcement des équipements au sein de la zone.

### La place faite aux modes doux :

Deux cheminements doux, nord/sud, seront aménagés à l'est du projet, permettant des déplacements sécurisés pour les piétons.

## BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en cœur d'îlot pour les logements collectifs ;
- du stationnement public le long des axes de circulation

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée notamment :

- d'une offre d'habitat collectif allant du R+2 au R+5 ;
- d'une offre hôtelière en interface avec l'espace public à créer ;
- d'une offre d'habitat sénior.

Densité moyenne :  $\approx 100$  logements/ha.

## MIXITE SOCIALE

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements sociaux (logements locatifs et accession).



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. La limitation de l'imperméabilisation des sols doit donc être intégrée dans la démarche d'aménagement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives, ou après étude de la mise en place de productions d'énergie localisées.

### Risques

Le site est partiellement soumis au risque d'inondation (zone bleue au PPRI). Une petite partie du sud de l'OAP est impactée par la zone rouge du PPRI.

De plus, le site est soumis au risque de transport de matières dangereuses. En effet, il est concerné par le passage d'une canalisation de gaz et par la servitude d'utilité publique qui s'y rattache. A ce titre, le gestionnaire de la servitude, GRT gaz, devra être consulté pour tout projet situé dans le périmètre de la servitude.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

Les aménagements devront être de qualité afin d'assurer à la ville une façade portuaire de caractère. Afin de structurer le bord du quai et de créer une véritable façade urbaine structurante, marquant le renouveau de la commune, les hauteurs varieront entre le R+2 (à l'ouest) et le R+5 (à l'est).

### Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Afin de créer un véritable cœur de vie au sein de ce nouveau quartier, une place centrale située face au quai sera aménagée.

### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### Patrimoine

L'îlot à requalifier n'est pas concerné par le projet d'aménagement. Néanmoins, il pourra faire l'objet d'un projet de requalification. Dans ce cas, la structure du bâti devra être conservée (façade + hauteur). Les façades donnant sur le quai de la Paix, protégées au titre du PSMV, seront également à préserver.

